תאריך :_____

לכבוד
עדינה וויל, עו"ד
בתוקף תפקידה ככונסת נכסים
עדינה וויל משרד עורכי דין
מרחוב שד' הגעתון 26, נהריה
טל : 04-9923864 ; פקס: 04-9925320

פרטי המציע : **1.**_____ **ת.ז./ ח.פ.** _____

מרחוב _____ **עיר**_____

טלפון :_____ **פקס/דוא"ל:**_____

2. _____ **ת.ז./ ח.פ.** _____

מרחוב _____ **עיר**_____

טלפון :_____ **פקס/דוא"ל:**_____

הנדון : הצעה בלתי חוזרת לרכישת זכויות בנכס – למכירה קרקע חקלאית בכסרא סמיע

לאחר שעיינתי בפרסום ההזמנה להצעת הצעות, ניתנת בזאת הצעתי לרכישת זכויותיהם של הממשכנים, עווידה ענאן ת.ז 040755456, עווידה (טהאר) תמיר ת.ז 307912022 עווידה תאמר ת.ז 038140778 (להלן: "**החייבים**" ו/או "**הממשכנים**") בנכס מקרקעין הידועים כגוש 19195 חלק מחלקה 36, המהווה קרקע ביעוד חקלאי בשטח של כ-2,824 מ"ר (מתוך שטח חלקה של כ-5,582 מ"ר), ביישוב כסרא סמיע (להלן: "**הנכס**").

1. הצעתי הכספית לרכישת כלל הזכויות עומדת על סך של : _____ ₪ בתוספת מע"מ כדין ככל שיחול.

2. להצעה זו מצורפת **ערבות בנקאית אוטונומית** או **שיק בנקאי** לפקודת כונסת הנכסים, בשיעור של 10% מסכום ההצעה המפורט בסעיף 1.

3. ידוע לי כי אם אחזור מהצעתי ו/או לא אעמוד בתנאי הצעתי ו/או אם אסרב לחתום על הסכם בנוסח שנקבע על ידי כונסת הנכסים לאחר אישור הצעתי, תחולט הערבות הבנקאית או השיק הבנקאי, לפי העניין. מוסכם עלי כי הערבות מהווה פיצוי מוסכם ללא צורך בהוכחת נזק. זאת מבלי לגרוע מזכות כונסת הנכסים לכל סעד נוסף על פי כל דין ו/או הסכם לרבות סעד של אכיפה.

4. ידוע לי כי האחריות לבדיקת הנכס, התאמתו לצרכי וכל נושא הקשור בו, מוטלת עלי וכי אין כונסת הנכסים ו/או מי מטעמה אחראים למצבו. הנכס נמכר כפי מצבו הפיזי והמשפטי (As is – Where is) בעת המכירה כאשר זכויות הממשכן בנכס נמכרות לי נקיות מכל שעבוד, עיקול וזכות אחרת, חוץ מזכות לפי תנאי המכירה שאינה מתבטלת ומזכות שאינה משמשת ערובה לחיוב כספי, בהתאם להוראות סעיף 34א לחוק המכר, התשכ"ח 1968. האחריות לבדיקת כל העניינים הקשורים בנכס מוטלת עלי, לרבות בדיקת הנתונים העובדתיים ו/או הפיזיים ו/או התכנוניים ו/או הטכניים ו/או ההנדסיים ו/או המשפטיים הנוגעים והקשורים בנכס האמור לעיל (לרבות מהות הזכויות, אופן רישומם ו/או אחוזי בנייה ו/או ייעוד הנכס ו/או תכניות המתאר ו/או התב"ע החלות על הנכס.

5. ידוע לי, כי קבלת החזקה בנכס הנרכש על ידי תתבצע רק לאחר פירעון מלוא התמורה, לרבות תשלומי מיסים ו/או כל תשלום נדרש בידי כונסת הנכסים. קבלת החזקה בנכס והעברת הזכויות בו תתבצע בדרך של מתן אישור כונסת הנכסים על כך, לאחר אישור כבוד רשם ההוצאה לפועל בתיקי ההוצאה לפועל שמספרם 501909-08-24, 501857-08-24 ו- 501939-08-24 ועל פיהם, ובכפוף לאישור הנאמנים בתיקי חדלות הפירעון של היחידים.

6. ידוע לי כי כל שינוי, תיקון, הסתייגות או תוספת שיעשו על ידי, בין בגוף ההצעה ובין במסמך נפרד, לא יחייבו את כונסת הנכסים, ועלולים לפסול את ההצעה באם השינוי, התיקון, ההסתייגות או התוספת כאמור יביאו לפסילת הצעתי לאחר אישור הצעתי על ידי כונסת הנכסים, יחול סעיף 2 להצעה זו, ותחולט הערבות הבנקאית או השיק הבנקאי, לפי העניין.

7. ידוע לי כי המכירה אינה כפופה לדיני המכרזים, וכי כונסת הנכסים אינה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא, כונסת הנכסים תהיה רשאית לפי שיקול דעתה הבלעדי, לנהל מעין מכרז, מו"מ, הליך של התמחרות עם המציעים או חלקם בנוגע לנכס **המוצע כולו ו/או חלקו**, וכן הליכי התמחרות חוזרים, לרבות ביחס לתנאי המכר, וכונסת הנכסים שומרת לעצמה את הזכות שלא לקבל שום הצעה ו/או להפסיק המכירה בכל שלב שהוא ו/או להקדים ו/או להאריך המועד להגשת הצעות.

8. ידוע לי שככל שעל פי שיקול דעתה של כונסת הנכסים תתקיים התמחרות ו/או מו"מ אשר במהלכם ו/או בעקבותם אשפר את הצעתי הנזכרת לעיל בסעיף 1, אזי אהיה מחויב גם לגבי הצעתי המשופרת בתנאים בטופס זה, לרבות אדרש בהשלמת הערבות המנויה בסעיף 2 לאלתר.

9. ידוע לי כי מסמכי ההזמנה, לרבות פרסום, ו/או כל מסמך אחר שנמסר ו/או יימסר על ידי כונסת הנכסים או מי מטעמה, אינם מהווים הצעה או התחייבות למכירת הנכס או כל התחייבות שהיא מצד כונסי הנכסים.

10. ידוע לי כי מס שבח והיטל השבחה שמקור הטלתו בתקופה שעד למועד פרסום הזמנה זו, אם יחול ישולם על ידי המוכר. מס רכישה ו/או מס ערך מוסף ו/או כל תשלום חובה אחר נדרש, ישולמו על ידי הרוכש.

11. המידע הנמסר בהזמנה להציע הצעות ו/או במסמך זה ו/או בכל מידע שיימסר על ידי כונסת הנכסים ו/או מי מנציגיה, לא נועד להוות מצג לגבי כל עניין הקשור לנכס ו/או שוויו ו/או כדאיות רכישתו ואינו באחריות כונסי הנכסים.

_____ _____

תאריך חתימת המציע/ מציעים

<u>מצורפים</u>:

- נסח טאבו ;
- מודעת פרסום ;
- שמאות מיום 7.5.2025– נמסרת לצרכי תיאור הנכס בלבד ;

תאריך 12/07/2026
כ"ז תמוז תשפ"ו
שעה: 14:17

נסח מס' 221178

לשכת רישום מקרקעין: נצרת

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 19195 חלקה: 36

תיאור הנכס

רשויות		שטח במ"ר					
מ. א. מעלה יוסף		5,582					

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
37100/2017/1	19/11/2017	מכר ללא תמורה	ספא רוני	ת.ז	027541747
				החלק בנכס	
				2098 / 5582	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
37100/2017/1	19/11/2017	מכר ללא תמורה	ספא רומיו	ת.ז	026415711
				החלק בנכס	
				660 / 5582	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
47067/2023/1	22/08/2023	צוואה על פי הסכם	עווידה ענאן	ת.ז	040755456
				החלק בנכס	
				1412 / 5582	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
47067/2023/1	22/08/2023	צוואה על פי הסכם	עווידה תאמר	ת.ז	038140778
				החלק בנכס	
				706 / 5582	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
47067/2023/1	22/08/2023	צוואה על פי הסכם	עווידה תמיר	ת.ז	307912022
				החלק בנכס	
				706 / 5582	

תאריך 12/07/2026
כ"ז תמוז תשפ"ו
שעה: 14:17

נסח מס' 221178

לשכת רישום מקרקעין: נצרת

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 19195 חלקה: 36

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
47067/2023/2	22/08/2023	משכנתה	בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ	חברה	520029281
			שם הלווה	**סוג זיהוי**	**מס' זיהוי**
			עווידה ענאן	ת.ז	040755456
			ס.ג.ג.ע. להובלות ולוגיסטיקה בע"מ	חברה	516729530
		דרגה	**סכום**		**החלק בנכס**
		ראשונה	ללא הגבלת סכום		1412 / 5582
	על הבעלות של:		**עווידה ענאן**		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
48622/2023/1	29/08/2023	תיקון טעות סופר	בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ	חברה	520029281
			שם הלווה	**סוג זיהוי**	**מס' זיהוי**
			עווידה תמיר	ת.ז	307912022
			ס.ג.ג.ע. להובלות ולוגיסטיקה בע"מ	חברה	516729530
		דרגה	**סכום**	**בתנאי שטר מקורי**	**החלק בנכס**
		ראשונה	2,000,000 ₪	47067/2023/3	706 / 5582
	שטרי תיקון:	48622/2023			
	על הבעלות של:		**עווידה תמיר**		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
51874/2023/1	13/09/2023	משכנתה	בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ	חברה	520029281
			שם הלווה	**סוג זיהוי**	**מס' זיהוי**
			עווידה ענאן	ת.ז	40755456
			עווידה תאמר	ת.ז	38140778
			ס.ג.ג.ע. להובלות ולוגיסטיקה בע"מ	חברה	516729530
		דרגה	**סכום**		**החלק בנכס**
		ראשונה	700,000 ₪		706 / 5582
	על הבעלות של:		**עווידה תאמר**		

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
3503/2024/1	17/01/2024	הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה)	מע"מ עכו		

לשכת רישום מקרקעין: נצרת

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 19195 חלקה: 36

סכום				**החלק בנכס**
51,198 ₪				706 / 5582
הערות: תיק 038140778 מתאריך 16/01/2024				
על הבעלות של:	**עווידה תאמר**			

מס' שטר	**תאריך**	**מהות פעולה**	**שם המוטב**		
23435/2024/1	15/04/2024	צו עקול	לשכת הוצאה לפועל ראשון לציון		
הערות: תיק בימ"ש/הוצל"פ מס' 5103830523, הליך מס' 0000000016, מיום 14/04/2024					
על הבעלות של:	**עווידה תאמר**				

מס' שטר	**תאריך**	**מהות פעולה**	**שם המוטב**		
28018/2024/1	12/05/2024	צו עקול	לשכת הוצאה לפועל נתניה		
הערות: תיק בימ"ש/הוצל"פ מס' 5292930923, הליך מס' 0000000050, מיום 09/05/2024					
על הבעלות של:	**עווידה תאמר**				

מס' שטר	**תאריך**	**מהות פעולה**	**שם המוטב**	**סוג זיהוי**	**מס' זיהוי**
67789/2024/1	13/11/2024	הערה על מינוי כונס נכסים	עו"ד וויל (בודנשטיין) עדינה	עו"ד	09807
הערות: תיק בימ"ש/הוצל"פ 501909-08-24 , מיום 3.11.2024					
על הבעלות של:	**עווידה ענאן**				

מס' שטר	**תאריך**	**מהות פעולה**	**שם המוטב**	**סוג זיהוי**	**מס' זיהוי**
68728/2024/1	18/11/2024	הערה על מינוי כונס נכסים	עו"ד וויל (בודנשטיין) עדינה	עו"ד	09807
הערות: תיק הוצל"פ קריות 501857-08-24 מיום 03/11/2024					
על הבעלות של:	**עווידה תמיר**				

מס' שטר	**תאריך**	**מהות פעולה**	**שם המוטב**	**סוג זיהוי**	**מס' זיהוי**
68739/2024/1	18/11/2024	הערה על מינוי כונס נכסים	עו"ד וויל (בודנשטיין) עדינה	עו"ד	09807
הערות: תיק הוצל"פ לשכת קריות מס' 501939-08-24, בקשה מס'3, החלטה מיום 3.11.2024					
על הבעלות של:	**עווידה תאמר**				

מס' שטר	**תאריך**	**מהות פעולה**	**שם המוטב**	**סוג זיהוי**	**מס' זיהוי**
69157/2024/1	19/11/2024	הערה על מינוי כונס נכסים	עו"ד וויל (בודנשטיין) עדינה	עו"ד	09807
הערות: תיק הוצל"פ מס' 501939-08-24 , מיום 3.11.24					
על הבעלות של:	**עווידה תאמר**				

מס' שטר	**תאריך**	**מהות פעולה**	**שם המוטב**		
5318/2025/1	25/01/2025	צו עקול	לשכת הוצאה לפועל תל אביב		

לשכת רישום מקרקעין: נצרת

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 19195 חלקה: 36

הערות:	תיק בימ"ש/הוצל"פ מס' 5074221024, הליך מס' 0000000029, מיום 23/01/2025	
על הבעלות של:	**עווידה תאמר**	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	
5528/2025/1	26/01/2025	צו עקול	לשכת הוצאה לפועל ראשון לציון	
הערות:	תיק בימ"ש/הוצל"פ מס' 5126890524, הליך מס' 0000000023, מיום 23/01/2025			
על הבעלות של:	**עווידה תאמר**			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	
22856/2025/1	07/04/2025	צו עקול	בית משפט השלום חדרה	
הערות:	תיק בימ"ש ת"א 75214-03-25, החלטה מיום 31.03.2025			
על הבעלות של:	**עווידה תמיר**			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	
25455/2025/1	23/04/2025	צו עקול	לשכת הוצאה לפועל חיפה	
הערות:	תיק בימ"ש/הוצל"פ מס' 5036851224, הליך מס' 0000000031, מיום 22/04/2025			
על הבעלות של:	**עווידה תאמר**			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	
34649/2025/1	04/06/2025	צו עקול	בית משפט השלום חדרה	
הערות:	ת.א. 75214-03-25, החלטה מיום 29/05/2025			
על הבעלות של:	**עווידה תמיר**			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	
36143/2025/1	10/06/2025	צו עקול	בית משפט השלום חדרה	
הערות:	תיק בימ"ש השלום בחדרה, מס' 75214-03-25, מיום 29/5/2025.			
על הבעלות של:	**עווידה תמיר**			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	
70783/2025/1	23/11/2025	צו עקול	לשכת הוצאה לפועל תל אביב	
הערות:	תיק בימ"ש/הוצל"פ מס' 5319860324, הליך מס' 0000000078, מיום 20/11/2025			
על הבעלות של:	**עווידה תמיר**			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	
78854/2025/1	25/12/2025	צו עקול	לשכת הוצאה לפועל תל אביב	
הערות:	תיק בימ"ש/הוצל"פ מס' 5049321025, הליך מס' 0000000045, מיום 24/12/2025			

תאריך 12/07/2026
כ"ז תמוז תשפ"ו
שעה: 14:17

נסח מס' 221178

לשכת רישום מקרקעין: נצרת

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 19195 חלקה: 36

על הבעלות של:	עווידה תמיר	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
28532/2026/1	13/05/2026	הערה על מינוי נאמן	עו"ד חטיב והייב	עו"ד	42370
	הערות:	תיק בימ"ש מס' 67179-01-26 , מיום 1.3.2026.			
על הבעלות של:	עווידה תמיר				

זיקות הנאה

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	מהות הזיקה	תיאור הזיקה		
1320/1970/100	03/07/1970	זיקת הנאה	חלקה כפופה	בזכות מעבר ברוחב 2 מ' לאורך קטע מגבולה המזרחי (כמסומן במפת הגוש)		
	לטובת	גוש/ספר		חלקה/דף		
		19195		38		

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה בסך 18.00 ש"ח

לשכת ההוצאה לפועל בקריות | תיקי הוצל"פ

למכירה קרקע חקלאית בכסרע סמיע

מתוקף תפקידי ככונסת נכסים בתיקי הוצאה לפועל (קריות) שמספרם 501909-08-24, 501857-08-24 ו-501939-08-24, מוזמנות בזה הצעות לרכישת זכויות בנכס מקרקעין הידועים כגוש 19195 חלק מחלקה 36, המהווה קרקע ביעוד חקלאי בשטח של כ-2,824 מ"ר (מתוך שטח חלקה של כ-5,582 מ"ר), ביישוב כסרע סמיע (להלן: "**הנכס**").

1. פרטים נוספים ומידע נוסף ניתן לקבל במשרדי הח"מ ו/או באתר האינטרנט http://weil-law.com/.
2. הצעות לרכישת הנכס, נקובות בשקלים, יש להגיש בכתב על גבי טופס הצעה אשר יימסר במשרדי הח"מ ו/או באתר האינטרנט, זאת עד לא יאוחר מיום 20.7.2026 שעה 12:00 למשרד הח"מ, בצירוף המחאה בנקאית או ערבות בנקאית בתוקף ל-90 יום מהמועד האחרון להגשת ההצעות לפקודת הח"מ, בסך 10% מסכום ההצעה. **הערבות תחולט באם המציע יחזור בו מהצעתו ו/או לא יעמוד בתנאי הצעתו ו/או לא יחתם על הסכם מכר ו/או לא יבצעה על אף שיוכרז זוכה. למען הסר ספק יודגש כי הערבות מהווה פיצוי מוסכם ללא כל צורך בהוכחת נזק.**
3. הנכס יימכר במצבו הקיים (AS IS) והאחריות לבדיקת הנתונים העובדתיים ו/או הפיזיים ו/או התכנונים ו/או המשפטים הנוגעים והקשורים בנכס, לרבות מהות הזכויות ו/או קיומם של רישיונות ו/או היתרי בניה ו/או אחוזי בניה ו/או ייעוד הנכס ו/או תוכניות המתאר ו/או חריגות ו/או התב"ע החלות על הנכס ככל שחלות מוטלת על המציעים ועל אחריותם בלבד.
4. כונסת הנכסים לא תשא בכל אחריות לכל מצג ו/או התחייבות הנוגעים לנכס ו/או לכל עניין הנוגע למודעה זו ו/או מסמכים אשר יועברו למציע מאת כונסת הנכסים או נציגיה והמציע יישא באחריות הבלעדית בכל הנוגע לעניינים אלה.
5. על מכירת הנכס לא יחולו דיני המכרזים והח"מ אינה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או איזו הצעה שהיא, ותהיה רשאית לנהל משא ומתן עם מי ממגישי ההצעות ו/או אחרים, ו/או להפסיק המכירה בכל שלב שהוא ו/או להקדים ו/או להאריך המועד להגשת הצעות.
6. מס שבח ו/או היטל השבחה, שמקור הטלתו בתקופה שעד למועד פרסום הזמנה זו, אם יחולו, ישולמו ע"י המוכר.
7. מס רכישה ו/או מס ערך מוסף, אם יחולו, ישולמו ע"י הרוכש כדין.
8. המכר של הנכס כפוף לאישורו של כבוד רשם ההוצאה לפועל בתיקי ההוצאה לפועל שבנדון ואישורם של הנאמנים בתיק חדלות הפירעון של היחידים.
9. בכל עניין הקשור להגשת הצעות כאמור, יש לפנות לחברת עורכי דין עדינה וויל, בטלפון - 04-9926856 או במייל karin@weil-law.com.

כונסת הנכסים - עו"ד עדינה וויל
משרד עדינה וויל עורכי דין
שד' הגעתון 26, נהריה טל: 04-9926856 ; פקס': 04-9925320

שומת מקרקעין מלאה

אומדן שווי נכס מקרקעין
המהווה קרקע חקלאית
נכס הידוע כחלק מחלקה
המהווה (2824/5582) חלקים
בחלקה 36, גוש 19195
המרקם החקלאי של הישוב כסרא סמיע,
צפון מערב הישוב סמיע

לכבוד: עו"ד קארין בירנבאום
ג.א.נ

07 במאי 2025

"חני סנטר" רחוב לולב 25, ת.ד. 15263 נצרת עילית-מיקוד 17511 ■ ריינה – מיקוד 16940 – ת.ד. 375
טל: 04-6554433 פקס: 15346554433 נייד: 054-4777444 ■ E-mail: manhal@orange.net.il

1. תוכן עניינים

מס'	נושא	עמוד
.1	זהות מזמין השומה	3
.2	מטרת השומה	3
.3	הביקור בנכס	3
.4	המועד הקובע לשומה	3
.5	זיהוי ופרטי נכס	4
.6	תיאור הסביבה	4-5
.7	תיאור הנכס	6-8
.8	הזכויות בנכס	9
.9	המצב התכנוני	10-11
.10	רישוי (היתרי בניה)	12
.11	גורמים ושיקולים בשומה	13
.12	נתוני שווי לאומדן עלויות	14
.13	תחשיב	15
.14	השומה	16
.15	נספחים	17-19

נספחים

נספח א' : מידע מלשכת הרישום

"חני סנטר" רחוב לולב 25, ת.ד. 15263 נצרת עילית-מיקוד 17511 ■ ריינה – מיקוד 16940 – ת.ד. 375
טל: 04-6554433 פקס: 15346554433 נייד: 054-4777444 ■ E-mail: manhal@orange.net.il

תאריך : 07 במאי 2025

מספרנו : 28184

אומדן שווי נכס מקרקעין
המהווה קרקע חקלאית
נכס הידוע כחלק מחלקה
המהווה (2824/5582) חלקים
בחלקה 36, גוש 19195
המרקם החקלאי של הישוב כסרא סמיע, צפון מערב הישוב סמיע

1. <u>זהות מזמין השומה :</u>

עו"ד קארין בירנבאום, (להלן:"המזמין")

2. <u>מטרת השומה :</u>

2.1 בהתאם לבקשת המזמין, התבקשתי לאמוד את שווי הנכס הנישום, במטרה לאמוד שווי נכס בהליך כונס נכסים.

2.2 שווי הנכס על פי שומה זו אמור לבטא את התמורה הסבירה הצפויה במקרה של מכירת הזכויות בעסקת "מוכר מרצון לקונה מרצון" בתנאי השוק הקיימים כיום כאשר הנכס פנוי וחופשי מכל חוב, מחזיק, שעבוד וזכויות צד ג' כלשהן.

2.3 שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד ואין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ו/או תכנוני ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת.

3. <u>הביקור בנכס :</u>

הביקור בנכס נערך ע"י החותם מטה ביום **18 באפריל 2025**.

המחזיק בנכס : הנכס ריק ממחזיקים/ קרקע ריקה.

4. <u>המועד הקובע לשומה :</u>

המועד הקובע הינו מועד הביקור בנכס, דהיינו 18 באפריל 2025.

5. זיהוי ופרטי הנכס :

גוש	:	19195.
חלקה	:	36.
שטח חלקה	:	5,582 מ"ר
זכויות	:	(2824/5582) חלקים, כ- 2824 מ"ר.
תיאור זכויות	:	בעלות פרטית במושאע.
תיאור הנכס	:	קרקע חקלאית.
המקום	:	צפון מערב הישוב סמיע, כסרא סמיע.
זיהוי הנכס	:	הנכס זוהה לפי נסח רישום והפורטל הגיאוגרפי הלאומי.

6. תיאור הסביבה :

- **תיאור הישוב כסרא סמיע:**

היישוב כסרא סמיע ממוקם באזור הגליל המערבי, בתחום המועצה האזורית מעלה יוסף, צפונית לעיר מעלות תרשיחא ומדרום מערב ליישוב חורפיש.
מדובר ביישוב דרוזי, אשר הוקם רשמית בשנת 1967 בעקבות איחוד שני כפרים סמוכים – כסרא וסמיע – אשר התקיימו עוד מהתקופה העות'מאנית ונשאו אופי כפרי, חקלאי ומסורתי.
היישוב בנוי על רכסי הרים בגובה של כ-600 מטר מעל פני הים, ומוקף נוף הררי טבעי וירוק, הכולל חורש ים-תיכוני, ואדמות חקלאיות מעובדות ובלתי מעובדות.
היישוב מאופיין באוכלוסייה דרוזית בעלת זיקה חזקה למורשת, לערכים קהילתיים ולמסורת חקלאית ארוכת שנים.
בשנים האחרונות ניכרת מגמה של פיתוח מואץ בכסרא סמיע, הכוללת הרחבת תשתיות, פיתוח אזורי מגורים חדשים, שיפור דרכי הגישה והרחבת שירותים מוניציפליים.
עם זאת, חלקים רבים מהיישוב, ובפרט השטחים החקלאיים שבפאתי הכפר, ממשיכים לשמר צביון כפרי מסורתי ונוף פתוח.
הגישה ליישוב מתבצעת דרך כביש 89 המרכזי, אשר מקשר בין נהריה לבין מירון, עם פנייה צפונה בכביש אזורי 864 העולה מן הכביש הראשי.

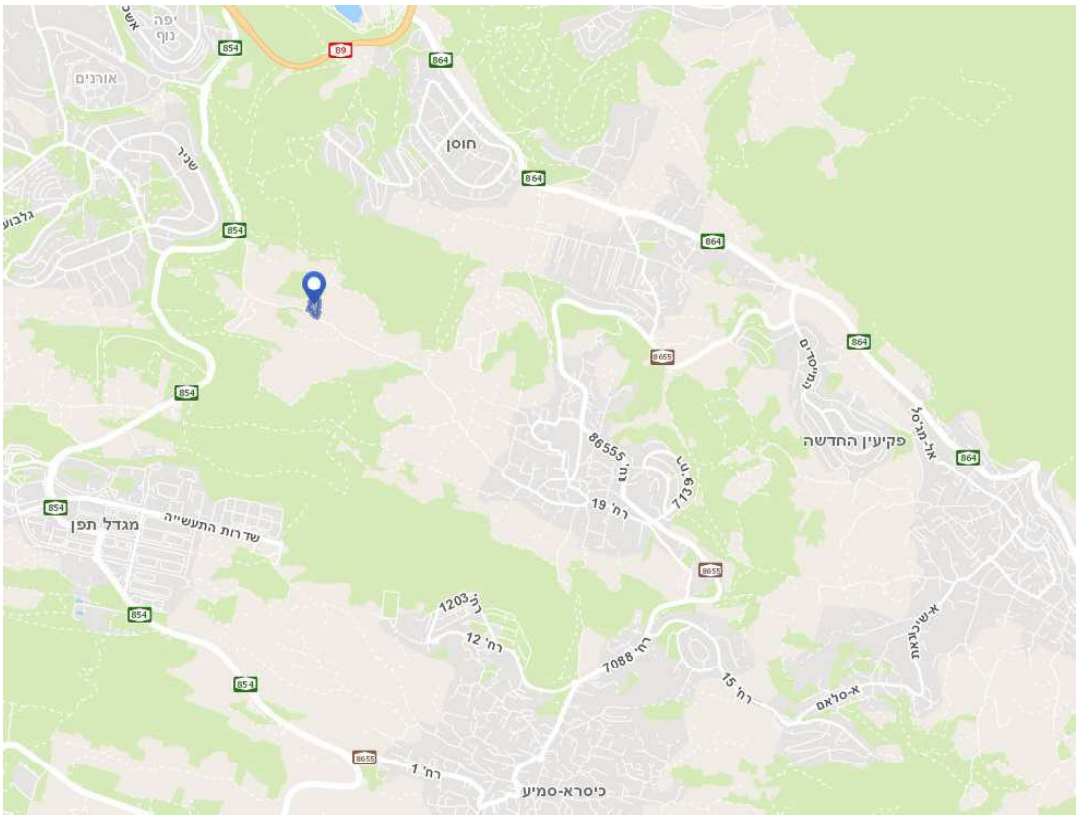
דרכים פנימיות וסלולות מובילות אל חלקיו השונים של היישוב, כאשר הקשר בין אזור כסרא לאזור סמיע נשען על מערכת כבישים מקומיים.
תחבורת ציבורית קיימת באופן חלקי בלבד, ומרבית הניידות של תושבי המקום נעשית באמצעות רכבים פרטיים.
אזור סמיע, ובפרט חלקו הצפון-מערבי – בו מצוי הנכס נשוא חוות הדעת – מאופיין ברצף של חלקות חקלאיות, המופרדות בקווי שדה טבעיים, טרסות, ועצים מקומיים כגון זיתים, אלונים וברושים.
זהו אזור שבו השימושים החקלאיים עדיין דומיננטיים, וחלקות רבות משמשות לעיבוד עונתי, למטעים או כקרקע ריקה לשימוש עתידי.
מדובר באזור שקט ומרוחק ממרכז היישוב הבנוי, המאופיין בטופוגרפיה הררית מתונה יחסית, נוף פתוח וקרבה אל שטחים טבעיים.
שילוב זה של גובה טופוגרפי, קרבה לטבע, ומרחק מסוים מהמרכז הבנוי של סמיע – מקנים לאזור תחושת ריחוק, פרטיות ושימוש יעיל לצרכים חקלאיים, לרבות פוטנציאל עתידי לפיתוח תיירותי כפרי או חקלאות מודרנית בהתאם למגמות תכנוניות עתידיות.

תיאור סביבת הקרקע:

הנכס נשוא השומה מצוי באזור כפרי וחקלאי מובהק, בצפון-מערב היישוב סמיע, בתחום המתאפיין ברצף של חלקות חקלאיות מעובדות ובלתי מעובדות, אשר נפרשות על פני שטח גבעי מתון עם שיפועים קלים עד בינוניים.
השימוש העיקרי בקרקע בסביבה זו הינו חקלאי, כאשר ניכרת נוכחות רחבה של עצי זית – המאורגנים לרוב במרווחים סדירים – לצד חלקות הכוללות עצי פרי אחרים או שטחים פתוחים שאינם מעובדים במועד הצילום.
בין חלקות הזיתים ניכרים אזורי סלע טבעיים, חורש ים-תיכוני צפוף וקטעי צמחייה צפופה המלמדים על שימור מרקם נופי מקומי ובלתי מתוכנן.
הגישה לאזור מתבצעת באמצעות דרך סלולה ברוחב משתנה, אשר מתפתלת במתינות בין החלקות ומהווה את ציר הגישה המרכזי לסביבה זו.
מדרכים אלה מסתעפות דרכי עפר צרות, אשר מובילות ישירות אל תוך החלקות השונות.
הדרכים אינן מוסדרות באופן תשתיתי מלא, אך מספקות נגישות בסיסית לשימושים חקלאיים.
תנועת כלי רכב פרטיים או חקלאיים אפשרית, אך עשויה להיות מוגבלת בתנאי מזג אוויר חורפיים.

המרקם הסביבתי מאופיין בדלילות מבנית מלאה – לא נצפים מבנים קבועים בצילום, למעט אולי מספר מחסות חקלאיים זעירים או סככות שירות פזורות בשטח.
רמת הפיתוח באזור נמוכה מאוד, ואין עדות לתשתיות עירוניות כגון מים, ביוב, חשמל או תאורה ציבורית.
זוהי סביבה שמורה באופן טבעי, השומרת על אופייה החקלאי והכפרי המקורי.
הטופוגרפיה הכללית של האזור מתונה יחסית, עם שיפועים קלים התואמים לעיבוד חקלאי.
במקומות מסוימים, בעיקר בשולי הדרכים ובחלקות הבלתי מעובדות, ניכרת התפרצות של תצורות סלע גיר, המעידות על קרקע טרשית חלקית.
תופעה זו מצריכה התאמות בשימוש החקלאי או שימוש ייעודי לגידולים שאינם דורשים עומק קרקע משמעותי.
המרחק מן הלב הבנוי של היישוב סמיע מקנה לאזור זה תחושת ריחוק, פרטיות, ושקט סביבתי מלא.
השקט, הנוף הפתוח והיעדר הפרעות חזותיות מייצרים סביבה אידיאלית להמשך עיבוד חקלאי מסורתי.

תרשים הסביבה של הישוב כסרא סמיע



צילום אווירי של הסביבה



תרשים הסביבה



צילום אווירי של הנכס והסביבה



7. תיאור הנכס :

7.1. תיאור הקרקע :

7.1.1 הנכס נשוא השומה מהווה קרקע חקלאית, במרקם החקלאי של הישוב כסרא סמיע, המהווה חלק מחלקה 36 בגוש 19195, המהווה שטח של 2,824 מ"ר.

7.1.2 חלקה 36 משתרעת תחת הישוב כסרא סמיע, צפון מערב הישוב סמיע.

7.1.3 שטח הקרקע כ-2,824 מ"ר, המהווה (2824/5582) חלקים מתוך שטח חלקה כולל של כ- 5,582 מ"ר.

7.1.4 מיקום החלקה על גבי רשת קואורדינטות ישראל החדשה בקירוב הנו:
מזרח: 227396.54.
צפון: 766002.14.

7.1.5 הטופוגרפיה הכללית של החלקה כוללת שיפוע מתון, היורד לכיוון מזרח דרום.

7.1.6 הסביבה של הקרקע הנה סביבה של קרקעות ביעוד דומה, קרקעות חקלאיות עם פוטנציאל שינוי יעוד נמוך.

7.1.7 **גבולות החלקה:**

- צפון: חלקה 38 מאותו גוש.
- דרום: חלקה 152 מאותו גוש.
- מזרח: חלקה 39 מאותו גוש.
- מערב: חלקה 35 מאותו גוש.

7.1.8 הנכס ממוקם מערב צפון לישוב כסרא סמיע.

7.1.9 פוטנציאל שינוי יעוד נמוך.

8. הזכויות בנכס :

8.1. מידע מפנקס הזכויות

8.1.1 בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 10/04/2025, חלקה 36 גוש 19195 בשטח רשום 5,582 מ"ר וזכות בעלות רשומה ע"ש פרטיים בין היתר ע"ש:

תאריך רישום	שם	ת.ז	החלק בנכס
22/08/2023	עווידה ענאן	040755456	(1412/5582)
22/08/2023	עווידה תאמר	038140778	(706/5582)
22/08/2023	עווידה תמיר	307912022	(706/5582)

שטח בבעלות המוכרים הנו 2,824 מ"ר ברוטו.

שומה זו מתייחס ל (2824/5582) חלקים מהחלקה.

8.1.2 **פירוט הערות בדבר משכנתאות /שעבודים:**

- רשומה משכנתא לטובת בנק מרכנתיל דיסקונט מיום 22/08/2023 בדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום על החלקים של עווידה ענאן.
- רשומה משכנתא לטובת בנק מרכנתיל דיסקונט מיום 29/08/2023 בדרגה ראשונה בגובה סכום של 2,000,000 ש"ח על החלקים של עווידה תמיר.
- רשומה משכנתא לטובת בנק מרכנתיל דיסקונט מיום 29/08/2023 בדרגה ראשונה בגובה סכום של 700,000 ש"ח על החלקים של עווידה תאמר.

8.1.3 **הערות :**

- הערה לפי סע' 11א(2) לפקודת המסים גביה מע"מ עכו על הזכויות של עווידה תאמר מיום 17/01/2024 בגין חוב של 51,198 ש"ח.

8.1.4 **הערות אזהרה/צווי עיקול/כונס נכסים:**

- צו עיקול מיום 15/04/2024 לטובת לשכת הוצא לפועל ראשון לציון על הבעלות של עווידה תאמר.

- צו עיקול מיום 12/05/2024 לטובת לשכת הוצא לפועל נתניה על הבעלות של עווידה תאמר.
- הערה על מינוי כונס נכסים מיום 18/11/2024 לטובת עו"ד בודנשטיין וויל עדינה על הזכונות של עווידה תמיר.
- הערה על מינוי כונס נכסים מיום 13/11/2024 לטובת עו"ד בודנשטיין וויל עדינה על הזכונות של עווידה ענאן.
- הערה על מינוי כונס נכסים מיום 18/11/2024 לטובת עו"ד בודנשטיין וויל עדינה על הזכונות של עווידה תאמר.
- הערה על מינוי כונס נכסים מיום 19/11/2024 לטובת עו"ד בודנשטיין וויל עדינה על הזכונות של עווידה תאמר.
- צו עיקול מיום 25/01/2025 לטובת לשכת הוצא לפועל תל אביב על הבעלות של עווידה תאמר.
- צו עיקול מיום 26/01/2025 לטובת לשכת הוצא לפועל ראשון לציון על הבעלות של עווידה תאמר.
- צו עיקול מיום 07/04/2025 לטובת בית משפט השלום חדרה על הבעלות של עווידה תמיר.

<u>מידע מלשכת הרישום – ראה מספח ב'</u>

9. <u>המצב התכנוני :</u>

פרטי המידע התכנוני בפרק זה הינם כפי שנמצאו באתרים המקוונים, אתר רשות מקרקעי ישראל, אתר הוועדה המקומית, מנהל התכנון ובאתרים הממשלתיים השונים.
ראוי לציין כי המידע המחייב הינו המידע המונפק בבקשה למידע מהועדה המקומית לתכנון.
פרטי המידע המוזכרים פה הן לצורכי הערכת שווי הנכס בלבד.

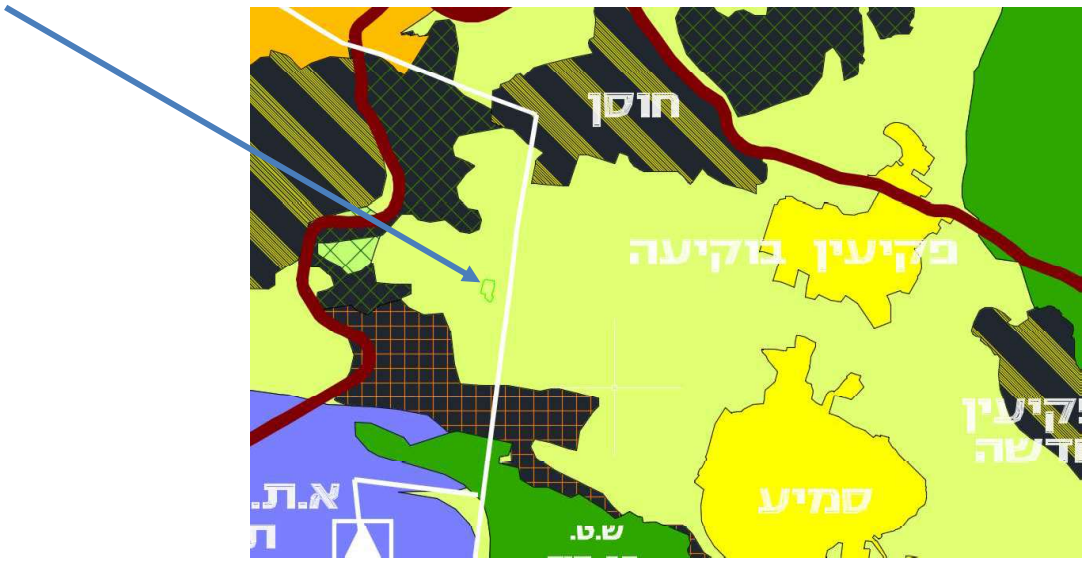
9.1 **תכנית מס' תממ/9/2 – תכנית מתאר למחוז צפון-שינוי 9**

אשר פורסמה לאישור ברשומות ביום 30/07/2007 בי.פ. מס' 5696.

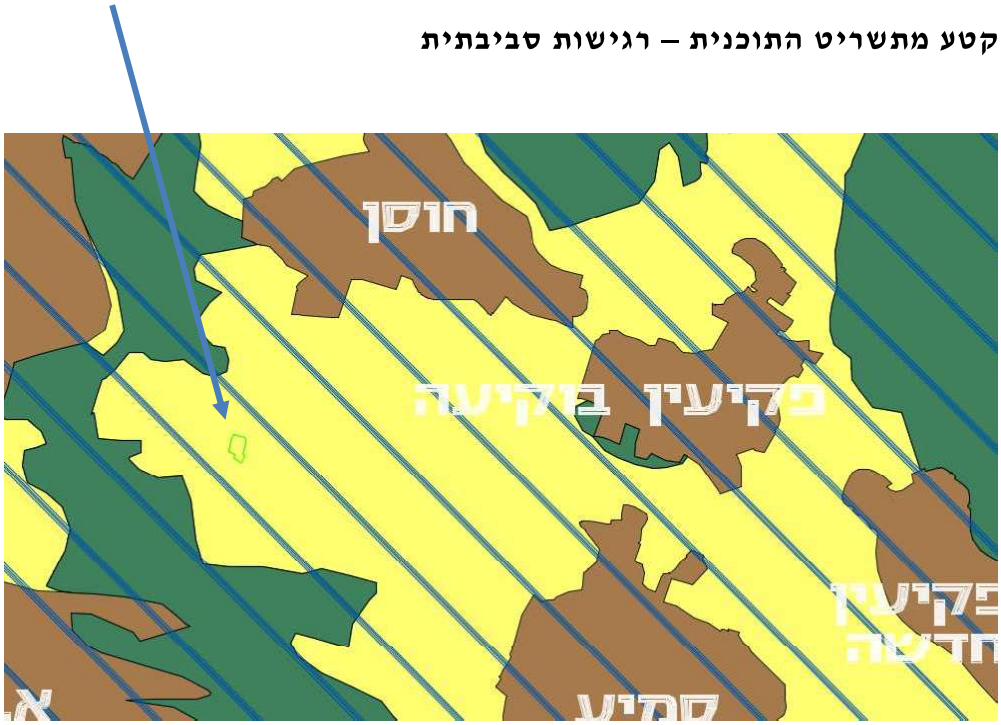
אשר סימנה את החלקה ביעוד – **חקלאי נוף כפרי פתוח**

אשר סימנה את החלקה בקבוצת רגישות 3 - **שטח לפיתוח שימוש קרקע מוגדר**

קטע מתשריט התוכנית – יעודי קרקע



קטע מתשריט התוכנית – רגישות סביבתית



9.2 **<u>תכנית 255-0941476 – טרם הופקדה/טרם אושרה</u>**

תכנית מתאר כוללנית כפר סמיע

מטרת התוכנית:

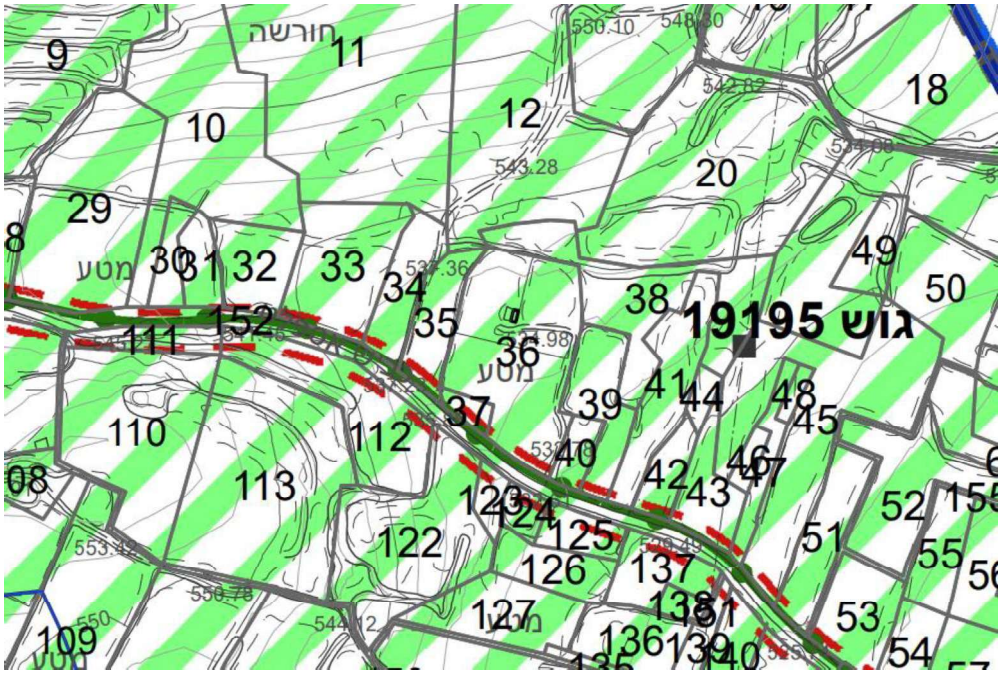
- הגדרת מסגרת תכנונית להרחבת כפר סמיע ליעד אוכלוסייה של 6,700 תושבים.

עיקרי הוראות התוכנית:

א. קביעת גבולות שטחי הפיתוח החדשים של הישוב והממשק בין שטחי הפיתוח ושטחים פתוחים, לרבות שטחים חקלאיים.
ב. הרחבת היצע המגורים ביישוב ומתן מענה לתושבים חסרי קרקע למגורים.
ג. שימור המורשת הבנויה תוך קביעת מדיניות המאפשרת שימור מרקמים בעלי ערך היסטורי תרבותי מחד גיסא והתחדשות ופיתוח מאידך גיסא.
ד. הגדרת מערכת דרכים ראשית בישוב ושילובה במערך הדרכים האזורי.
ה. הסדרת מערכות תשתית הנדסית ושטחים ציבוריים ברמה יישובית.
ו. קביעת הנחיות להכנת תכניות מפורטות

התוכנית מציעה יעוד חקלאי לקרקע.

קטע מתשריט התוכנית



9.3 <u>לסיכום:</u>

הקרקע ביעוד חקלאי/ללא תכנון.

10. <u>רישוי (היתרי בניה) :</u>

10.1 לא הוצג בפניי היתר בניה או הרשאה כלשהי לחלקה הנ"ל.

10.2 מבדיקה מקוונת בוועדת תכנון ובניה "גליל מזרחי", לא קיימים היתרים כלשהן **בחלקה זו.**